

completamente delimitado por espacios libres públicos.

#### **PATIO**

Considerarase patio a todo espacio libre rodeado teórica ou realmente de edificación.

#### **PATIO DE BLOQUE DE CASAS**

É o espacio definido ó interior do bloque de casas pola línea de edificación interior en planta piso.

#### **PATIO DE PARCELA**

É o espacio libre situado dentro da parcela edificable.

#### **PEZA HABITABLE**

Enténdese por peza habitable aquela que se adica a unha permanencia continuada das persoas e, polo tanto, tódalas que non sexan vestíbulos, corredores, aseos, despensas, roupeiros, trasteiros, depósitos e aparcamentos.

#### **PLANTA BAIXA, SEMISOTO E SOTO**

1º.- Enténdese por planta baixa a inferior do edificio no que o chan atópase á altura, por enriba ou como máximo a 1.00 metro por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación.

2º.- Enténdese por semisoto aquela planta que tendo o chan a máis de 1.00 metro por debaixo da rasante ten o teito a máis de 1.00 metro por enriba de dita rasante.

3º.- Enténdese por soto, aquela planta que ten o teito a menos de 1.00 metro por enriba da rasante ou a calquera distancia por debaixo de dita rasante.

4º.- Non embargante, se, pola configuración do terreo, as condicións antes mencionadas varían ó longo da liña de edificación exterior, a calificación de soto, semisoto e planta baixa adoptarase na porción de planta que en cada caso as cumpra.

#### **PORTAL**

É o local que se existe entre a porta de entrada do edificio e as escaleiras e ascensores, se os houbese.

#### **EDIFICIO EXENTO**

É aquel que está illado e separado totalmente doutras construcións por espacios libres de edificación.

#### **USOS PERMITIDOS**

Son os que se consideran adecuados nas zonas que se sinalan nas presentes Ordenanzas.

#### **USOS PROHIBIDOS**

Son aqueles que non se consinten por ser inadecuados nas zonas que se sinalan nas presentes Ordenanzas.

#### **EDIFICIO EXCLUSIVO**

É aquel que en tódolos seus locais desenvólense actividades comprendidas no mesmo uso.

#### **EDIFICABILIDADE**

Designase con este nome a medida da edificación permitida nunha determinada área do solo. Pode establecerse pola absoluta: total de metros cadrados edificados ou edificables - suma de tódalas plantas; ou pola relativa: en metros cadrados -suma de tódalas plantas- por cada metro cadrado de superficie da zona ou área edificable de que se trate.

Nas parcelas ou solares a edificabilidade pode vir fixada explicitamente dalgunha das maneiras antes citadas ou implicitamente debéndose nese caso obter a edificabilidade a partir do cómputo de condicións de volume que atinxen á parcela ou solar.

### **2.2 NORMAS DE EDIFICACION**

#### **2.2.1. Condicións xerais de volume e hixiénicas**

**ALCANCE E CONTIDO DA SECCION.-** Estas condicións establecen as limitacións a que han de suxeitarse tódalas dimensións de calquera edificación, así como a forma de medir e aplicar estas limitacións e as condicións de salubridade e hixiénicas. Estas determinacións estarán supeditadas ás particulares que en cada caso concreto especificuen as Normas.

#### **MEDICION DE ALTURAS**

Para a medición das alturas establécense dous tipos de unidades: distancia vertical e número de plantas. Cando as Ordenanzas sinalan ambos tipos haberán de respetarse as dúas.

As alturas tomaranse na vertical do punto medio da liña de fachada, non podendo haber nos extremos desta variacións superiores a 1.2 metros da altura máxima permitida debéndose, neste caso, escalonala construción adaptándose ó perfil da vía de forma que cada tramo de fachada cumpra con estas limitacións ós efectos de medición da altura polo número de plantas contabilizarán as plantas piso, a planta baixa e o semisoto cando exista.

#### **CONSTRUCCIONS POR ENCIMA DA ALTURA**

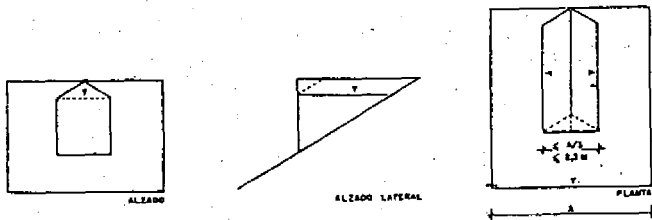
Baixo cuberta por encima da altura máxima só se autorizarán os usos que se establezan na Ordenanza específica de cada zona. Con carácter xeral todas elas estarán inscritas dentro dun plano de 30º dende a altura máxima, tanto pola fachada como polos patios de bloque de casas, non podendo exceder a altura de cumieira en máis de catro metros sobre a máxima permitida.

Por encima da liña de cuberta, tan só se autorizarán instalacións de maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamento de aire, chemineas e similares, debendo estar todas elas inscritas dentro do plano de 45º dende a altura máxima.

Os faldóns de cuberta haberán de ser planos continuos, permitíndose a construción de bufardas seguindo a tipoloxía tradicional da zona de acordo co esquema adxunto que poderá ocupar un máximo de 1/3 da fachada e un fronte máximo por cada elemento de 2.30 m.

#### ALTURA EN EDIFICACION ILLADA OU EXENTA

A altura máxima haberá de cumprirse en calquera punto das fachadas e medirase a partir da rasante do terreo en contacto coa edificación salvo o que se especifique na Ordenanza correspondente de que se trate.



#### SOTO

Os sotos non serán habitables, podendo utilizarse como almacéns, aparcamentos ou cuartos de instalacións ó servizo dos veciños das plantas superiores. A altura libre non será inferior a 2.20 mts.- Deberán ter a ventilación suficiente.

#### SEMISOTO

Os semisotos poderán ser destinados ós usos que se establezan. Prohíbese o uso de vivenda en semisotos. A altura libre non será inferior a 2,20 mts. nin superior a 3,60 mts.. A planta semisoto computará a efectos de edificabilidade, salvo cando se destine a súa superficie a garaxe, nese caso non se computará a edificabilidade.

#### PLANTA BAIXA

A altura libre desta planta non será superior a 4.00 mts. nin inferior a 2.70 mts. A planta baixa computará a efectos de edificabilidade en tódolos casos.

A planta baixa pode destinarse ós usos que se establezan. O uso de vivenda en planta baixa estará condicionado a que o chan desta planta, na parte que se adique ó referido uso se situe como mínimo a 0,30 mtes. por encima da rasante da beirarrúa á que dea fronte o terreo en contacto coa edificación; no caso de que baixo esta planta non houbese outra ou outras (semisoto ou soto), haberá de disporse entre o forxado do chan desta planta e o terreo o debido illamento.

#### EDIFICIOS SEMIENTERRADOS

Nos edificios situados en solares nos que, polas condicións topográfica, resulten plantas vivideiras

situadas por debaixo da rasante natural do terreo, para poder abrir ocos de ventilación e iluminación óespacio libre privado, haberá de establecerse unha separación á caixa de desmonte do terreo non inferior á que correspondería en aplicación da normativa que regula os patios de parcela para este tipo de edificación.

#### EDIFICIOS CON FRENTE A DUAS VIAS

No caso de parcela con fronte na súa parte posterior a un camiño ou vía pública na que se estableza unha altura distinta e/ou posúa unha diferenza de rasante respecto da outra, deberán de resolvelos posibles desniveis ó interior da parcela sendo a liña equidistante entre as dúas aliñacións o límite máximo alcanzado na altura maior ou máis favorable.

#### ENTRANTES, SAINTES E VOOS

Non se permitirá sobresaír da liña de edificación exterior, máis que, no seu caso, cos voos que se fixen neste documento. As liñas de edificación interior de planta piso e planta baixa, non se poderán rebasar con saíntes nin voos en planta piso e planta baixa respectivamente.

#### CORPOS VOADOS CERRADOS EN EDIFICACION CERRADA

Non se permitirán en rúas de ancho menor de 6.00 mts. No resto das rúas poderanse autorizar regulándose o seu voo máximo nas Normas de Ordenación.

Os corpos voados quedarán separados das fincas contiguas nunha distancia, como mínimo, igual ó saínte ou voo e non inferior a 0,60 mts.. Só poderán ocupa-la totalidade da fachada cando exista acordo cos colindantes.

A altura mínima sobre a rasante da beirarrúa ou terreo será de 3.60 mts.

#### BALCONS, TERRAZAS, CORNIXAS E BEIRADOS

Nos corpos voados non se autoriza a sobresaír sobre o voo permitido con balcóns ou terrazas.

A dimensión máxima do saínte de balcóns e terrazas no resto dos casos e de cornixas e beirados en calquera, virá determinada en función do ancho da rúa medido entre aliñacións da seguinte maneira:

- Non se permitirán saíntes de ningún tipo, salvo cornixas e beirados que sobrepasen a liña de edificación en rúas de ancho menor de 6.00 metros. Os saíntes máximos de cornixas e beirados serán, neste caso, de 0,40 metros.
- Nas rúas de ancho maior ou igual a 6.00 metros, o saínte máximo autorizado será 1/12 do ancho da rúa e unha dimensión máxima de 1.00 metro.

O saínte máximo autorizado de cornixa e beirado será de 0,60 mtes.

**CHAFRANS**

Nas parcelas edificables de esquina nas que o Plan delimite chafráns ou en aquelas xa edificadas con chafráns, será obrigatorio respetar estes chafráns, como aliñacións exteriores ós efectos de delinde da parcela edificable e dos voos sobre aliñacións.

En tódas aquelas parcelas edificables de esquina, en que as Normas establecen chafráns, a liña de edificación ou cerre con valdado non poderá sobrepassar a corda do arco que une os puntos de corte das aliñacións exteriores cunha circunferencia de 3.00 mts. de radio, trazada con centro no punto virtual de encontro da prolongación de aliñacións. Esta disposición manterase en toda a altura.

**PATIOS DE PARCELA**

Os patios de parcela dimensionaranse en función das alturas máximas permitidas na zona de que se trate e das dependencias que abran ocos ós mesmos coas condicións establecidas pola COTOP, no Decreto 311/1992 de 12 de novembro sobre supresión da cédula de habitabilidade.

Nos patios de parcela poderase edificar soamente a nivel da planta baixa sempre que nesta planta non haxa vivenda. Deberanse entón realizar na mesma os necesarios ocos de ventilación para a planta baixa. O volume así edificado será contabilizable para os cálculos de edificabilidade.

Os paramentos dos patios onde poidan abrir ocos pezas habitables e/ou locais de traballo deberán ser tratados como fachadas exteriores.

**PATIOS MANCOMUNADOS**

1º.- Os patios de parcela poderán mancomunarse. Para poder consideralas súas dimensións totais a efectos de clasificación, e polo tanto de apertura de ocos ó mesmo, será necesario que exista acordo de mancomunidade con inscrición do dereito de servidume dos respectivos solares no Rexistro da Propiedade, funcionando a partir dese momento como calquera patio de parcela.

2º.- A mancomunidade de patios só poderá cancelarse con autorización do Concello, cando non existan xa os edificios con patios que requirían ese acordo de mancomunidade para cumprirlas dimensións mínimas.

3º.- Poderanse alzar muros de separación ó interior do patio mancomunado dunha altura máxima de 3.00 metros a partir da rasante do patio que está situado máis baixo.

**ACCESOS A PATIOS**

Tódolos patios deberán ter acceso.

**PATIOS EN BLOQUES DE CASAS CALLADOS**

Naqueles bloques de casas en que non se defina en plano o patio do bloque, os patios que resulten cumpriran en canto a dimensión as condicións de patio de parcela en función da altura das edifica-

cións máis altas que os limiten, cunha única excepción dos incluídos ó interior do Casco Histórico.

**CHEMINEAS DE VENTILACION**

Deberán aterse á Normativa vixente na materia.

**CONDICIONS DOS LOCAIS**

Os locais deberán reunir as condicións establecidas pola COTOP, no Decreto 311/1992 de 12 de novembro sobre supresión da cédula de habitabilidade das vivendas.

**PORTAIS**

O portal terá dende o oco de entrada ata a escaleira principal ou ó ascensor se o houbese, un ancho mínimo de 2.00 metros. O oco de entrada do portal non terá menos de 1.30 metros de luz.

**ESCALEIRAS**

Salvo as excepcións que se detallan en cada uso, as escaleiras con utilización polo público, non poderán ter un ancho inferior a 1.00 metro.

**CERRAMENTOS**

1º.- Tódolos solares deberán estar cerrados consoante coas condicións que para cerramentos se sinalan nas Ordenanzas respectivas. De non existir regulación específica, existirase o cercado permanente de 2.00 metros de altura, executado con material e espesores convenientes para asegurala súa solidez e conservación e bo estado.

2º.- O cerramento deberá situarse na aliñación oficial. O producirse a apertura de novas vías, os propietarios de solares terán a obriga de efectualo no prazo que estableza o Concello, a partir da terminación das obras de colocación dos "bordillos" e pavimentación.

3º.- Cando se produza o derrube de calquera finca, sen que se preveza unha construción inmediata, será obrigatorio o cerramento da mesma situandoo igualmente na aliñación oficial. Tal cerramento deberá levarse a efecto no prazo que o Concello estableza, contado a partir da data da concesión da licenza de derrube.

**PROTECCIONS**

Os balcóns, ventás, escaleiras e terrazas estarán dotados de varandas ou proteccións adecuadas con altura mínima de 0.90 metros.

**ILLAMENTOS**

En todo o edificio, instalación ou actividade de calquera clase aseguraranse o illamento da humidade, térmico, contra fogo e acústico, de acordo coa Normativa vixente.

**ENERXIA ELECTRICA**

Todo o edificio deberá estar dotado da necesaria instalación de enerxía eléctrica, que haberá de cum-

pri-la regulamentación vixente sobre a materia. No caso de existir centros de transformación, estes non se poderán establecer por debaixo do segundo soto e deberán reuni-las debidas condicións en canto a in-sonorización, térmicas, vibracións e seguridade, non podendo ocupa-la vía pública con ningunha instalación auxiliar. Excepcionalmente, cando non exista outra posibilidade, poderán autorizarse estas instalacións previo acordo municipal.

### APARATOS ELEVADORES

As instalacións de ascensores, montacargas e escaleiras mecánicas, axustaranse ás disposicións vixentes sobre a materia. Será obrigatoria a instalación de ascensor ou ascensores en todo o edificio que teña algunha planta a 10,75 metros ou máis sobre a rasante da rúa no eixo do portal. Os desembarcos nunca poderán facerse en vestíbulos cerrados coas únicas comunicacións ás portas dos pisos, debendo ter comunicación con algunha escaleira, ben directa ou a través dalgún corredor.

### CALEFACCION, ACONDICIONAMENTO DE AIRE, AUGA QUENTE, GAS, TELEFONO, ANTENAS DE TELEVISION, ETC.

1º.- Estas instalacións e os accesorios, depósitos de combustibles, tanques "nodrizas", contadores, etc. deberán cumprir coas condicións vixentes e en ningún caso poderán constituir perigo ou molestias para os veciños.

2º.- Poderán permitirse troneiras ou moegas nas fachadas ou portais dos edificios cando se prevea a instalación de calefacción central, sen atinxir ós espazos libres de uso público.

### SERVICIO DE CARTERIA

Todo edificio disporá de buzóns para a correspondencia, de acordo coas normas vixentes.

### SINALIZACION DE FINCAS

Toda a edificación deberá estar convenientemente sinalizada co número que lle corresponda da vía na que estea situada, perfectamente visible durante o día e a noite.

### APARCAMENTOS OBRIGATORIOS

1º.- Será obrigatorio o establecemento, como mínimo, do número de prazas de aparcamento que se determinan nas Ordenanzas de uso. Cando o número de prazas de aparcamento veña determinado en función da superficie, tomarase para o cálculo desta o total da edificada, comprendendo nela non só a do local destinado á actividade que se considera senón tamén á dos servicios, almacéns e outros agregados da mesma. Esixirase unha praza pola cifra que en cada caso se sinale ou fracción da mesma.

2º.- Enténdese por praza de aparcamento bruta unha superficie de 20,00 metros cadrados incluíndo viais de acceso e servizo.

3º.- Enténdese por praza de aparcamento neta, un espazo mínimo de 2.20 mts. por 4.50 mts., con acceso libre suficiente. Pode admitirse que estas prazas de aparcamento ocupen espazos descubertos dentro da parcela.

### CONDICIONS DAS INSTALACIONS

Toda clase de instalacións, subidas de fumes, chemineas, conduccións, desaugues, maquinaria, etc. realizaranse en forma que garanten, tanto ó vecindario como ós viandantes, a supresión de molestias, cheiros, fumes, vibracións, ruidos, etc.

#### 2.2.2. Condicións xerais de uso

##### 2.2.2.1. Normas Xerais.

### DEFINICION

Son as condicións que regulan as diferentes utilizacións dos terreos e edificacións segundo a actividade que se produza sobre eles.

### DISPOSICIONS DE APLICACION XERAL

1º.- Cando nun terreo ou edificación coincidan varios dos usos que se sinalan na clasificación de usos por canto fosen compatibles entre sí, cada un dos mesmos deberá cumprir-las condicións que lles corresponden pola aplicación destas Normas.

2º.- As Normas que se fixan nos apartados seguintes son de aplicación, tando ás obras de nova planta como ás de ampliación e reforma.= Dictanse así mesmo, as condicións de aplicación ás actividades extractivas.

3º.- A obrigatoriedade do cumprimento destas Normas enténdese sen prexuízo de cantas outras dimanen de Organismos da Administración competentes e lles fosen de aplicación.

4º.- Os uso divídense en permitidos e prohibidos en base á súa adecuación a cada sector de solo e os fins da ordenación e a compatibilidade dos usos entre sí.

5º.- Consideraranse prohibidos tódolos usos non comprendidos na calificación de permitidos.

### CLASIFICACION DE USOS DO SOLO E DA EDIFICACION

En razón da súa función, distínguense os seguintes usos:

- a) Vivenda.
- b) Industria.
- c) Garaxe -Aparcamento e servicios do automóbil.
- d) Comercial.
- e) Oficinas.
- f) hoteleiro.
- g) Salas de Reunión.
- h) outros usos: Sanitario. Asistencial. Educativo e docente. Socio-cultural. Relixioso. Deportivo. Recreativo. Residencial móbil (camping, etc.). Espectáculos. Servicios públicos.

Esta clasificación tense realizado en función das seguintes definicións :

. **Uso-vivenda:** é o referente ó aloxamento residencial e distínguese entre uso familiar e plurifamiliar ou colectivo.

. **Uso-industria:** comprende as actividades industriais de calquera tipo, os almacéns e as instalacións complementarias.

. **Uso-garaxe-aparcamento e servizo do automóbil:** é o correspondente á garda e estacionamento habitual dos vehículos así como ó seu mantemento-entretemento.

. **Uso-Comercial:** é o correspondente á compra-venda ó "por menor" e aqueles servizos ó público co obxecto da permuta de mercadorías ou á prestación de servizos persoais.

. **Uso-Oficinas:** Comprende as actividades administrativas ou burocráticas de xestión pública ou privada, prestación de servizos persoais, banca e servizos profesionais.

. **Uso-hoteleiro:** Corresponde ó servizo ó público de aloxamento temporal. Consideranse incluídas as residencias sen fins asistenciais e actividades complementarias.

. **Uso-salas de reunión:** comprende aquelas actividades de vida social ou de relación entre os individuos. Inclúense aquelas actividades de hostelería que non impliquen aloxamento (bares, restaurantes, cafés, cafeterías, salóns de xogos e similares).

. **Uso-sanitario:** Corresponde ás actividades de tratamento e/ou aloxamento de enfermos e en xeral ás relacionadas coa sanidade e hixiene.

. **Uso-asistencial:** corresponde a aquelas actividades de tipo social que, polo seu carácter, non se integran no resto das actividades maioritarias (garderías, club de anciáns, educación de minusválidos físicos e/ou mentais, etc).-

. **Uso-educativo:** Comprende as actividades formativas e de ensino.

. **Uso -Socio-cultural:** Comprende aquelas actividades culturais con carácter de relación social (casas de cultura, museos, bibliotecas, etc).-

. **Uso-relixioso:** Comprende ás actividades relacionadas co culto.

. **Uso-deportivo:** refírese ás actividades relacionadas coa educación física e á práctica de xogos deportivos.

. **Uso-recreativo:** Comprende as actividades relacionadas co ocio, tempo de lecer e o esparexemento lúdico.

. **Uso-residencial-móvil:** Comprende as actividades de acomodo de residencias transportables e temporais directamente relacionadas co uso recreativo e turístico (camping, caravanas, roulottes...)-

. **Uso-espectáculos:** Comprende aquelas actividades tradicionais ou novas relacionadas co teatro, a música, a danza e o cine, incluídas discotecas, e que necesitan de espazos específicos para desenvolverse

e non comprendidas no resto dos usos aquí considerados.

. **Uso-servizo público e administrativo:** Comprende aquelas actividades que teñen en común o carácter específico de estar realizadas polos organismos públicos (Municipais ou de rango superior) ou por entidades privadas con carácter subsidiario (mercado de abastos, matadoiros, mercado de gandos, estación de autobuses, instalación de comunicacións, de enerxía, vertedoiros, etc).

#### 2.2.2.2. *Uso vivenda*

#### CLASIFICACION

A vivenda clasifícase en:

- Vivenda familiar: é a situada en parcela independente, en edificio illado ou adosado a outro horizontalmente pero con acceso exclusivo e independente dende a vía pública.
- Vivenda en edificio colectivo de vivendas ou vivenda colectiva ou plurifamiliar: é a vivenda situada en edificio constituído por varias vivendas con acceso e elementos comúns.

#### CONDICIONS XERAIS

- Non se permitirán vivendas en sotos ou semi-sotos.
- Toda vivenda deberá ser exterior, entendendo por tal a que teña ó menos o salón e outra peza habitable con ocos á rúa ou praza a que dea fronte a parcela edificable.
- Disporase unha praza de aparcamento por cada unidade de vivenda.

#### 2.2.2.3. *Uso Industrial*

#### DEFINICION

Enténdese nestas Normas por uso de industria o correspondente ós edificios ou locais adicados ó conxunto de operacións que se executen para a obtención e transformación de primeiras materias, a súa posterior transformación, o seu envasado, almacenaxe, distribución e reparación. Inclúense na definición deste uso as actividades de artesanía.

#### CLASIFICACION

Os establecementos industriais, de acordo co seu impacto urbanístico clasifícanse nas seguintes categorías:

**Categoría 1ª.** Actividades industriais e artesanías compatibles coa vivenda. É dicir, aquelas que non supoñen prexuízos de ningún tipo á vivenda e poden por tanto desenvolverse nos mesmos inmobles residenciais.

**Categoría 2ª:** Actividades industriais e artesanías compatibles coas zonas residenciais. É dicir, aquelas que polo seu tamaño e efectos producidos non supoñen prexuízos ó normal desenvolvemento

da función residencial nas zonas asignadas primordialmente a dito uso.

**Categoría 3ª:** Actividades industriais a localizar en zonas e polígonos industriais. É dicir, aquelas que pola súa envergadura e efectos producidos necesitan localizarse en áreas nas que o uso principal sexa o industrial.

**Categoría 4ª:** Actividades industriais de carácter especial. Trátase neste caso de aquelas que requiren unha ordenación específica e unha localización singular.

Os establecementos industriais, en atención ós produtos que neles se obteñan, manipulen ou almacenen califícanse nos seguintes grupos:

**Grupo 1º.** Industrias da construción: Talleres de pintura e decoración; escultura, cantería e pulimentación de pedras artificiais, vidrería e, en xeral, os adicados á preparación de materiais pétreos, naturais ou artificiais, cerámicos, vidros, áridos e aglomerantes, etc.

**Grupo 2º.** Industrias electromecánicas: Talleres de ferretería, fontanería, follatería, bronceístas, praterías, fabricación de camas e mobles metálicos, xoguetería, óptica e mecánica de precisión; reparacións electromecánicas, con exclusión dos destinados soamente a reparación de automóviles ou anexos ás instalacións de transportes urbanos, fabricación de instrumentos musicais, etc.

**Grupo 3º.** Industrias da madeira: Talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles nos que a materia principal sexa a madeira; xoguetería non mecánica, instrumentos de música con caixa de madeira, fabricación e preparación de embalaxes e de pasta de madeira, produtos sintéticos, cuncha, celuloide, pasta de papel e cartón, etc.

**Grupo 4º.** Industrias químicas: Talleres e laboratorios de preparación de produtos químicos en xeral; tratamentos químicos de produtos de calquera clase, incluso de peles e o seu curtido; produtos e especialidades farmacéuticas, produtos de perfumería e limpeza e fabricación de vidros, esmaltes, pinturas, lacas e barnices, etc.

**Grupo 5º** Industrias textís e do vestido: Talleres de confección e adorno de roupas de todas clases, sombreirería, zapatería e guantería; guarnicionería; reparación, acabado, tinte e limpeza de roupas; confección de adornos, xoiaría e bisutería e talleres de fiados, tecidos, encaixes, incluso tinte, apresto e remate dos mesmos, etc.

**Grupo 6º.** Industrias da alimentación: panaderías, fornos de confitería, bolos, galletas, etc.; preparación, refino e cortado de azúcre, torrefacción de grans, café, cebada, achicoria, cacao e moído e envase destes produtos, fritidorías de produtos vexetais e animais e vaqueirías e cabrerías; preparación e envase de leite e produtos lácteos, cría, engorde e manzanza de animais de corral e gando; preparación de conservas a base de carne e peixe, produtos alimenticios a base de residuos de matadeiro, preparación e

envase de bebidas, fábricas de xelo, xeladerías e instalacións frigoríficas de conservación, fábricas de cervexa e fariñas; etc.

**Grupo 7º** Industrias gráficas e de elaboración de papel e cartón: Talleres de imprenta, litografía, encadernación e artes gráficas en xeral; de cortado, doblado, engomado de obxectos de papel e cartón con impresión e sen ela; de grabado e fabricación de rótulos esmaltados; talleres e laboratorios de fotografía e artes fotomecánicas e de revelado, copiado, montaxe, dobraxe e sonorización de películas, etc.

**Grupo 8º.** Instalación dos servicios de distribución de enerxía eléctrica, auga, limpeza, estacións de xeneración, transporte, transformación e distribución de enerxía eléctrica, instalacións de elevación, conducción, distribución e depuración de augas; limpeza, desinfección, destrución ou aproveitamento de produtos residuais urbanos, etc.

### LOCALIZACION DAS ACTIVIDADES

As diferentes categorías e grupos de establecementos industriais localizaranse baixo as seguintes condicións:

**1.- Categoría 1ª:** poderanse situar en planta baixa e primeira de edificios residenciais e en patios de bloques de casas con tolerancia para a edificación nunha planta. Poden pertencer a esta categoría os seguintes grupos e nas condicións que se sinalan: Do grupo 1º.-

1º.- Tódolos almacéns e depósitos ó por menor que non ocupen unha superficie superior ós 250 metros cadrados. Cando se almacenan sustancias inflamables e combustibles, deberán de estar situadas na planta baixa e axustarse ás seguintes limitacións:

- a) As sustancias inflamables contidas en envases correntes, deberán limitar a capacidade do depósito a 300 litros para os líquidos e de 500 Kilos para os sólidos.= Exceptúanse, polo seu particular perigo, o sulfuro de carbono, éter, colodión e disolucións de celuloide que en cada caso requirirán unha licenza especial, que non poderá concederse en ningún caso para capacidades superiores ós 300 litros.

Se están contidos en depósitos subterráneos, consonte coas normas da súa regulamentación especial, poderá alcanza-la capacidade de 2.500 litros.= Na vía pública e en depósitos subterráneos, cun espesor sobre os mesmos dun metro, poderá alcanzar a capacidade de 10.000 litros a unha distancia de 6.00 metros de línea de fachada e de 5.000 litros a 3 metros.

- b) Os aceites lubricantes, pesados, "mazcuts", etc, e, en xeral, os líquidos inflamables de punto de inflamación superior ós 35º, permitiránse ata 1.000 litros en envases correntes e ata 3.000 litros en tanques metálicos ou depósitos subterráneos convenientemente dispo-

tos e os depósitos na vía pública na forma e capacidades antes indicadas.

- c) Os combustibles sólidos (carbón, leña, madeira, etc.), só poderán almacenarse en cantidades inferiores ás dez toneladas en peso ou oito metros cúbicos en volume.= En particular, os depósitos de hulla non poderán establecerse en capas ou moreas de profundidade superior ós 2,5 metros.
- d) Queda prohibido en absoluto, o almacenamento de trapos, roupas, etc, en moreas que non sufrisen lavado e desinfección previa e, neste caso, o amontoamento limitarase pola mesma cifra dos combustibles sólidos.= En especial prohibense o almacenamento de algodóns engraxados fóra de recipientes metálicos pechados.
- e) Tódalas sustancias que poidan producir cheiros ou vapores nocivos ou molestos, deberán depositarse en recipientes herméticos.

2º.- Talleres de vidro, follateiros, fontaneiros e elaboración, cortado e decorado do vidro, cunha superficie máxima de 250 metros cadrados, e situados en planta baixa cando posúan potencia mecánica.

3º.- Os talleres de pintura, decoración e pequenos almacéns ó seu servizo, con superficie máxima de 250 metros cadrados, e situados en planta baixa cando pusuan potencia mecánica.

Do grupo 2º.

4º.- Os talleres de carpintería, ferretería, construción e reparación electromecánica e, en xeral, tódolos electrometalúrxicos con superficie non superior a 250 metros cadrados e se atopen instalados en planta baixa, no caso de posuir potencia mecánica.= Nas instalacións de cargas de acumuladores permitirase ata 6 KWA instalados e, polo contrario, as instalacións de afiado redúcense a 1 KWA. Do grupo 3º.-

5º.- Os talleres de carpintería, ebanistería e, en xeral, tódolos que traballan na madeira e materiais análogos, sempre que non utilicen potencia mecánica e a superficie non exceda de 250 metros cadrados.

Do grupo 4º.

6º.- Os laboratorios de produtos químicos farmacéuticos e perfumería, sempre que non produzan gases nocivos ou prexudiciais, establecidos en planta baixa.

Do grupo 5º.-

7º.- As industrias da confección vestido, adorno, comprendidas as de reparación, limpeza e acabado e pequenos almacéns ó seu servizo, coas seguintes restriccións:

- a) Non se poderá instalar maquinaria que requira potencia mecánica máis que en planta baixa.
- b) Os depósitos de materias combustibles e inflamables, someteranse ás prescipcións indicadas anteriormente.= En especial prohibese o alma-

cenamento en morea de tecidos impregnados de aceites secantes.

Do grupo 6º.-

8º.- As industrias de preparación de produtos alimenticios coas seguintes restriccións:

- a) Non ter cortellos nin curral, nin estancias para ningunha clase de gandos.
- b) Non poderá instalarse maquinaria que requira potencia mecánica, máis que en planta baixa.
- c) A soleira dos fornos non excederá de 20 metros cadrados e o número deles de dous, se están instalados en planta baixa, a instalación non rebasará a dun forno doméstico, en caso contrario.
- d) Non desprenderá fumes nin gases molestos ó exterior do establecemento, debendo dispor de instalacións adecuadas para captalos.
- e) As chemineas deberán rebasar en dous metros as edificacións colindantes.

9º.- Os almacéns e establecementos de preparación e venda de bebidas, sempre que os depósitos de sustancias combustibles ou inflamables, se sometan ás restriccións do apartado primeiro e que o volume total almacenado non exceda de 20.000 litros.

10º.- As instalacións frigoríficas anexas ós dous apartados anteriores.

Do grupo 7º.

11º.- Os talleres de artes gráficas, incluso encaderacións e elaboración de papel e cartón, con superficie que non exceda de 250 m<sup>2</sup>.

Do grupo 8º.-

12º.- As instalacións dos servizos de distribución de enerxía, auga e gas, de acordo co Plan de Ordenación dos mesmos e os seus regulamentos especiais.= Na categoría primeira nos seus distintos grupos, o equipo de forza motriz productiva non poderá exceder da potencia instalada de 10 CV.

## 2.- Categoría segunda

Situaranse en edificios exclusivos e independentes, separados de edificios de vivendas con muro continuo de non menos de 30 cm. de espesor, sen vivendas nas plantas superiores, en patios de bloques de casas con tolerancia para a edificación nunha planta, en polígonos industriais. Poden pertencer a esta categoría os seguintes grupos, e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1º.

1º.- As fábricas de produtos hidráulicos, pedra artificial, mosaicos e similares, cunha superficie máxima de 600 m<sup>2</sup>.

2º.- Os talleres de serradoiro e labra de pedra, mármore, etc, cunha superficie máxima de 600 m<sup>2</sup>.

3º.- Os talleres de decorar, pintura, etc, cunha superficie máxima de 600 m<sup>2</sup>.

4º.- Almacéns de materiais de construción, con 600 m<sup>2</sup> de superficie máxima.

Do grupo 2º.

5º.- Os almacéns de productos metalúrxicos clasificados.

6º.- Os talleres electromecánicos con excepción de forxas mecánicas.

Do grupo 3º.

7º.- Os talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles, dos que a materia prima sexa a madeira, fabricación e preparación de embalaxes.

Do grupo 4º.

8º.- Os laboratorios de productos químicos, pequenas fábricas de xabón, lexías e perfumes coas seguintes limitacións:

- a) que non ocupen unha superficie superior a 600 m<sup>2</sup>.
- b) que non desprendan ningunha clase de ácidos ou pós nocivos ou prexudiciais.
- c) Non verquer augas residuais nocivas para a depuración biolóxica das mesmas ou para a conservación dos conductos dos sumidoiros.

9º.- As fábricas de cores de pinturas, coas limitacións anteriores e as establecidas para substancias inflamables e combustibles.

10º.- Os laboratorios biolóxicos coas mesmas limitacións, sempre que non posúan estancias de gando para un número de cabezas superior a sete.

11º.- As manufacturas de caucho, coiro, etc, e materiais similares coas mesmas limitacións anteriores, sempre que o volume máximo de substancias inflamables que se almacenen non excedan de 200 Kg. e os almacéns de substancias combustibles non superen as cifras indicadas.

Do grupo 5º.

12º.- Os talleres de tinturería, lavado e limpeza que empreguen potencia mecánica e líquidos inflamables para o seu traballo, coas limitacións do apartado b), do grupo 4º, e dos que a superficie ocupada non exceda de 600 m<sup>2</sup>.

13º.- As manufacturas textís, con superficie máxima de 600 m<sup>2</sup>.

14º.- Os lavadoiros públicos.

Do grupo 6º.

15º.- A preparación dos productos alimenticios para o home e para o gando sen matanza nin utilización de productos residuais do matadoiro, sempre que a superficie ocupada non exceda de 600 m<sup>2</sup>.

16º.- Almacéns e reparacións de bebidas, licores, etc, fábricas de gaseosas e xelo con superficie non superior a 600 m<sup>2</sup>.

Do grupo 7º.

17º.- Tódolos talleres de artes gráficas con superficie máxima de 600 metros cadrados.

18º.- As manufacturas de papel e cartón con superficie máxima de 600 m<sup>2</sup>.

Do grupo 8º.

19º.- parques de limpeza.

20º.- Tódalas instalacións de distribución do servizo de gas, auga, e electricidade cando a ubicación en bloques de casas industriais sexa compatible co servizo que presta.

## ALMACENS.

21º.- Tódalas clases de almacéns limitados a 900 m<sup>2</sup>, coas restriccións establecidas nas de primeira categoría, para substancias combustibles ou inflamables. Estas restriccións poderán atenuarse cando as condicións técnicas en que se establezan determinen unha seguridade contra accidentes, tecnicamente suficientes.

Os núcleos industriais que agrupan industrias dunha mesma característica, someteranse a illamentos especiais e a ordenanzas adecuadas ó tipo de industria e á ubicación proxectada.

Na categoría segunda, nos seus distintos grupos, o equipo de forza motriz, non poderá exceder da potencia instalada de 30 CV.

### 3.- Categoría terceira

Situaranse en polígonos industriais. Poden pertencer a esta categoría as instalacións comprendidas nos seguintes grupos e nas condicións que se sinalan.

Do grupo 1º.-

1º Os almacéns de mármore e pedra naturais, con taller de serra, machacado ou clasificación.

Do grupo 2º.-

2º Os almacéns de productos metalúrxicos, con cizallas e aparatos para rotura de chatarra.

Do grupo 3º.-

3º Os almacéns de madeira e materiais similares, con talleres de serra nos locais diferentes dos almacéns.

Do grupo 4º.-

4º Os almacéns de carbóns e combustibles e instalacións de lavado, clasificación e aglomeración.

5º Os almacéns de tódalas clases de productos con instalación de clasificación, lavado, refinado ou repartición.

Do grupo 5º.-

6º Os almacéns de gran con lavado, desecación, molturación e clasificación.

7º As centrais de preparación e distribución de leite e productos derivados.

8º As cámaras e instalacións de desecación e conservación de productos alimenticios.

Do grupo 6º.-

9º As estancias para gando trasumante.

Inclúense nesta categoría tódalas industrias e almacéns non incluídos nas anteriores, por rebasalos límites establecidos para elas; Aquelas que non é indispensable situar dentro do núcleo urbano e aque-loutras que pola súa insalubridade, perigo ou incomodidade, son compatibles coas zonas de vivendas.

### 4.- Categoría 4ª

Situaranse nas zonas industriais especiais. Pertencen a esta categoría as actividades industriais que polas súas características de funcionamento, a súa gran ocupación de solo ou polas dimensións das súas instalacións, non se poden encargar nos graos anteriores.



**AMPLIACION DE INSTALACIONES EXISTENTES**

As instalacións industriais das categorías 1ª e 2ª existentes á aprobación do presente documento que fosen ampliadas, poderán chegar con esa ampliación a superar nun 20 % as limitacións de tamaño anteriormente establecidas, sempre que cumpran as seguintes condicións:

- a) Estar nunha localización que a norma considere propia para o uso industrial na categoría correspondente.
- b) non supera-las limitacións establecidas no momento da solicitude de ampliación
- c) para os de categoría primeira, non ter actividade óservicio do inmovible en que se localice así como que a ampliación se produza en locais contiguos ós que previamente ocupe.

Si con iso non houbese prexuízo para os usos colindantes, poderá ampliarse dentro da categoría segunda, sobre parcelas contiguas, sempre que estas non sexan aptas para o uso industrial no presente documento.

A ampliación de actividades industriais das categorías 3ª e 4ª non ten limitación. En ningún caso dita ampliación poderá sobrepasa-los límites establecidos polas súas Normas en canto a ocupación de parcelas, os retranqueos, alturas e edificabilidade máximas permitidas.

**MOLESTIA, NOCIDIDADE, INSALUBRIDADE E PERIGO**

1.- A definición de molesto, nocivo, insalubre e perigoso e a determinación dos seus efectos, contense no Decreto 2414/1961, de 30 de novembro, sobre actividades molestas, nocivas, insalubres e perigosas e disposicións concordantes.

2.- Os establecementos da categoría 1ª, e para cada actividade diferente que se leve a cabo, non sobrepasarán por toda clase de efectos, os índices 0, 1, 2 que se precisan no anexo do Decreto 2414/1961, de 20 de novembro e na Instrucción que o desenvolveu de 15 de marzo de 1.963, sen prexuízo de que vaian producíndose nas adaptacións derivadas das novas lexislacións na materia que requira o cambio tecnolóxico. Cando a intensidade 3 se alcanzase por razón da insalubridade das augas residuais, poderá admitirse a súa inclusión nesta categoría sempre que previamente se corrixa as causas que produzan tal índice.

3.- Os establecementos da categoría 2ª, e para cada actividade diferente que se leve a cabo, non sobrepasarán por toda clase de efectos, a intensidade 3.

4.- Cando as actividades correspondentes á categoría 2ª se situasen en interiores de bloques de casas, haberá de terse especialmente en conta, para a concesión das licencias de edificación ou uso, e en todo caso para o seu funcionamento, que as chemineas, vehículos, maquinaria e demais instalacións ou actividades que poidan producir fumes, pó ou ruidos, se doten inexcusamente dos elementos correctores necesarios para evitar molestias ó vecindario.

5.- Os establecementos das categorías 3ª e 4ª non poderán superar o índice 4, mais que para dúas clases de efectos.

6.- Os locais industriais, ademais do cumprimento das condicións de edificación instaláranse de forma que permitan previ-los sinistros, combatilos e evita-la súa propagación; as actividades perigosas, en calquera caso, deberán respecta-las normas específicas de aplicación xeral, dictadas para cada produto polo Organismo competente.

7.- Os graos de actividades industriais, non rexen para as instalacións ó servicio de vivendas, como ascensores, montacargas, portas automáticas, instalacións de calefacción, acondicionamento e climatización, xeneradores de electricidade, etc, que virán reguladas polas disposicións especiais do Organismo competente.

**CONDICIONS DE FUNCIONAMENTO DAS ACTIVIDADES INDUSTRIAIS**

1.- Como norma xeral, non poderá utilizarse ou ocuparse ningún solo ou edificio para usos industriais que produzan algún dos seguintes efectos: ruido, vibracións, cheiros, pó, fume, suciedade ou outra forma de contaminación, perturbacións de carácter eléctrico ou de todo outro tipo, perigos especiais de fogo, perigo de explosión ou en xeral calquera tipo de molestia, nocividade, insalubridade ou perigo en grao tal que atinja negativamente ó medio ambiente, ós demais sectores urbanos e ós predios situados nos seus lindes ou impida a localización dun calquera dos demais usos permitidos por estas Normas.

2.- Os lugares de observación nos que se determinarán as condicións de funcionamento de cada actividade serán os seguintes:

- a) No punto ou puntos en que ditos efectos sexan máis aparentes nos casos de fumes, pó, residuos ou calquera outra forma de contaminación e perturbacións eléctricas ou radioactivas. No punto ou puntos onde se poidan orixinar, no caso de perigo especial de incendio e de perigo de explosión.
- b) Nos límites exteriores da liña do solar ou parcela e do muro medianeiro, pertencente ós veciños inmediatos, nos casos en que se orixinen molestias por ruidos, vibracións, deslumbra-mentos, cheiros ou similares.

3.- Os establecementos deberán evitar ou limitalos efectos que se relacionan por debaixo dos límites máximos de funcionamento, que para cada tipo de efectos, establécense a continuación:

- a) Fogo e explosión.= Tódalas actividades que, no seu proceso de produción ou almacenaxe, inclúen inflamables e materias explosivas, instaláranse cos sistemas de seguridade adecuados, que eviten a posibilidade de fogo e explosión, así como cos sistemas axeitados, tanto en equipo como en maquinaria e ferramenta, necesarios para combatilas en casos fortuitos. Baixo ningún concepto poderán queimarse materiais ou desperdicios ó aire libre.= A instalación dos diferentes elementos haberá de cumprir ademais asdisposicións pertinentes que se dicten polos diferentes organismos es-

tatais, autonómicos ou locais, na esfera das súas respectivas competencias.= En ningún caso se autorizará a almacenaxe ó por maior de produtos inflamables ou explosivos en locais que formen parte ou sexan contiguos a edificios destinados a vivenda. Estas actividades por conseguinte, clasificaranse sempre en categoría 3ª e 4ª.-

- b) Radiactividade e perturbacións eléctricas.= Non se permitirá ningunha actividade que emita perigosas radiacións ou perturbacións eléctricas que atinxan ó funcionamento de calquera equipo ou maquinaria, diferentes dos que orixinen dita perturbación.= Deberá cumprir tamén as disposicións especiais dos organismos competentes na materia.
- c) Ruidos.= A intensidade do son procedente de todo uso ou equipo, ( a excepción dos equipos provisionais de transporte ou de traballos de construción), non poderá exceder dos valores que, por oitavas correspondentes ás diferentes frecuencias, se inclúen na Táboa 1, unha vez corrixidos os valores observados conforme ás condicións de localización ou do carácter do ruído precisadas na Táboa 2.= Se o ruído non é agudo e continuo e non se emite entre as dez da noite e as oito da mañá, aplicarase unha ou máis das correccións contidas na Táboa , ós diferentes niveis de banda de cada oitava da Táboa 1.
- d) Vibración. Non poderá permitirse ningunha vibración que sexa detectable sen instrumentos nos lugares de medida especificados na Táboa 2 deste artigo. Para a súa corrección disporanse bancadas independentes da estrutura do edificio e do solo do local para todos aqueles elementos orixinadores da vibración, así como dispositivos antivibratorios.

TABOIA 1

Frecuencia bandas de octava estándar  
(en ciclos por segundo) Intensidade máxima de son  
(en decibelios)

20 - 75	65
75 - 100	55
150 - 300	50
360 - 600	45
600 - 1200	40
1200 - 2.400	40
Superior a 2.400	35

TABOIA 2

Localización da operación ou carácter do ruído  
Corrección en decibelios

1. Operación que se realiza durante o día + 5
2. Fonte de ruído que opera menos de:
- a) 20% por calquera período de 1h + 5 (20%)
- b) 5% por calquera período de 1 h. +10 ( 5%)

3. Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc) - 5
4. Ruído de carácter periódico - 5
5. Parcela ou solar industrial que se fai en zona de polígono industrial, alonxado máis de 100 mts. de calquera núcleo urbano ou rural identificado nas Normas Subsidiarias. + 10

A vibración V medirase en pals para a seguinte fórmula:  $10 \log_{10} 3200 A^2 N^2$ , na que A é a amplitude en cm. e N a frecuencia en hertzios.- A vibración non poderá supera-los 25 pals nas industrias da categoría 2ª e 5 pals nas da categoría 1ª.-

- e) Dende os puntos de medida especificados, non poderá ser visible ningún deslumbramento directo ou reflectado, debido a fontes luminosas de grande intensidade, ou a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura ou outros.
- f) Fumes. A partir da cheminea ou outro conduto de evacuación non se permitirá ningunha emisión de fume gris, visible, de sombra igual ou máis escura áintensidade 2 da escala de Micro-Ringlemann, agás para o fume gris visible a intensidade de sombra igual a 3 de dita escala emitido só durante 4 minutos en todo período de 30 minutos.= Por conseguinte, as actividades calificadas como "insalubres", en atención á produción de fumes, pó, néboas, vapores ou gases desta natureza, deberán estar dotadas das adecuadas e eficaces instalacións de precipitación de pó ou de depuración dos vapores ou gases (en seco, en húmido, ou por procedemento eléctrico). = Así mesmo, no interior das explotacións non poderá superarse os niveis máximos tolerados de concentración de gases, vapores, fumes, pó e neblinas no aire, que se definen no anexo do Regulamento aprobado. En ningún caso, os fumes nin gases evacuados ó exterior poderán conter máis de 1.50 gramos de pó por metro cúbico, medido a cero graos e a 760 mm de presión de mercurio e, sexa cal fose a importancia da instalación, a cantidade total de pó emitido non poderá sobrepassa-la de 40 Kg/h. -
- g) Cheiros. Non se permitirá ningunha emisión de gases nin a manipulación de materias que produzan malos cheiros, en cantidades tales que poidan ser facilmente detectables, sen instrumentos no linde da parcela dende a que se emiten os referidos cheiros.
- h) Outras formas de contaminación. Non se permitirá ningún tipo de emisión de cinzas, pós, fumes, vapores, gases, nin de outras formas de contaminación do aire, da auga ou do solo, que poidan causar dano á saúde das persoas, dos animais, ou das plantas, e ás propiedades, ou que causen suciedade.= Aquelas actividades

industriais que sobrepassen os anteriores límites, serán consideradas como de carácter especial ou de categoría 4ª e só poderán localizarse nas zonas previstas ó efecto en parcelas reservadas de polígonos industriais mediante autorización expresa do Concello. En calquera caso será necesario reducir ó máximo os niveis de funcionamento que resulten extralimitados, en particular aqueles que cos seus efectos sobrepassen os propios límites da zona industrial anque esta sexa de carácter especial (calquera tipo de contaminación, fumes, cheiros, etc.).-

- i) Augas residuais. A utilización de auga de ríos ou regueiros virá acompañada da obriga de restituí-las mesmas en óptimas condicións de utilización, aínda se para iso fose necesario un proceso de depuración das mesmas.= Os materiais en suspensión contidos nas augas residuais non excederán en peso, a cantidade de 30 mg por litro.

A D.B.O (demanda bioquímica de osíxeno) en miligramos por litro, serán inferior a 40 miligramos de osíxeno disolto absorbido en 5 días a 18°C de temperatura.= O Nitróxeno expresado en N e NH<sub>4</sub>, non será superior a 10 e 15 miligramos respectivamente.= O efluente non conterá substancias capaces de provoca-la morte á fauna fluvial augas abaixo do punto de verquido.= O efluente que verca nas redes do servizo público haberá de ser desprovisto de tódolos produtos susceptibles de prexudica-las condicións, así como de materias frotantes, sedimentables ou precipitables que, ó mesturarse con outros efluentes poidan atentar, directa ou indirectamente, contra o bo funcionamento das redes de sumidoiros.

O PH do afluente terá que estar comprendido entre 5,5 e 8,5. Excepcionalmente, en caso de que a neutralización se fixese con cal, o PH poderá alcanza-lo valor de 9,5.

O efluente non terá, en ningún caso, unha temperatura superior ós 30° C, quedando obrigadas as industrias a realiza-los procesos de refrixeración necesarios para non sobrepasar ese límite.

Queda prohibido o verquido de substancias que favorezan os cheiros, sabores e coloracións da auga nos puntos de verquido, cando poida ser utilizada na alimentación animal.

#### APARCAMENTO

Por cada 100 m<sup>2</sup> construídos para uso industrial, dispórase dunha praza de aparcamento.

##### 2.2.2.4. Uso comercial.

#### DEFINICION

Ten uso de comercio todo local de servizo ó público destinado á compra-venta ó por menor ou permuta de mercadorías e prestación de servizos persoais.

#### CLASIFICACION

A efectos de aplicación destas Normas, establécense as seguintes categorías: Categoría 1ª. Edificios con máis do 60% da superficie total destinada a usos comerciais e o resto a outros usos agás o de vivenda.- Categoría 2ª. Locais comerciais no primeiro soto, semisoto e planta baixa.- Categoría 3ª. Locais comerciais en pasaxes ou galerías.

#### CONDICIONS DOS LOCAIS

Tódolos locais de uso comercial, terán que observar-las seguintes condicións:

1.- A zona destinada ó público no local terá unha superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> e non poderá servir de paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda.

2.- No caso de que no edificio exista uso de vivendas, deberán dispor estas de accesos, escaleiras e ascensores independentes.

3.- Os locais comerciais e os seus almacéns, non poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escaleiras nin portal, senon a través dunha habitación ou paso intermedio con porta de saída inalterable ó fogo.

4.- Os comercios que se establezan en nivel inferior á planta baixa, non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a este por escaleira con ancho mínimo de 1.00 metro. A altura libre mínima dos locais comerciais será de 3.00 metros, coa excepción do semisoto que poderá ter unha altura libre mínima de 2.70 mts.

5.- As escaleiras de servizo ó público, nos locais comerciais, terán un ancho mínimo de 1.00 metro, agás dos de primeira categoría nas cales o ancho non poderá ser inferior a 1.30 metros.

6.- Os locais comerciais disporán dos seguintes servizos sanitarios: ata 100 m<sup>2</sup> un retrete e un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> máis ou fracción, aumentarase un retrete e un lavabo. = A partir dos 100 m<sup>2</sup>, instalaranse con absoluta independencia para cada sexo. En calquera caso, estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de illamento.

7.- Os locais comerciais que forman un conxunto, como ocorre nos Mercados de Abastos, galerías de alimentación e pasaxes comerciais, poderán agruparse os servizos sanitarios correspondentes a cada local. O número de servizos virá determinado pola aplicación da condición anterior sobre a suma da superficie de locais, incluíndo os espazos comúns de uso público.

8.- A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial.= Se soamente ten luz e ventilación natural, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a 1/8 da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, trasteiros e corredores.= Esixírase a presentación dos proxectos

detallados das instalacións de iluminación a acondicionamento de aire, que terán de ser aprobadas polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento. No suposto de que non fosen satisfactorias ou non funcionasen correctamente, en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas, o Concello poderá cerrar total ou parcialmente o local.

9.- Disporán das saídas de urxencia, accesos especiais para extinción, aparatos, instalacións e útiles que en cada caso e de acordo coa natureza a características da actividade, estime necesario o Concello.

10.- As estruturas da edificación serán resistentes ó fogo e os materiais haberán de ser incombustibles e de características tales que non permitan chegar ó exterior ruidos ou vibracións con niveis que se determinen polo Concello.

11.- Esixiranse as instalacións necesarias para garantir, ó vecindario e viandantes, a supresión de molestias, cheiros, fumes, vibracións, etc.

12.- En categorías 1ª e 3ª, en tódolos casos, e na 2ª, cando a superficie total dos locais, incluídas as súas dependencias, sobrepasen os 1.000 m<sup>2</sup>, disporán no interior da parcela, ademais dos aparcamentos obrigatorios, de espazos especialmente habilitados, para as operacións de carga ou descargas dos vehículos de subministro e reparto, cun número de prazas mínimas de 10% dos aparcamentos obrigatorios.

13.- Dada a súa peculiar natureza, os locais comerciais do ramo da alimentación poderán ser obxecto dunha regulamentación municipal específica, que en calquera caso observará como mínimo as prescricións contidas nas presentes Normas.

#### APARCAMENTO

En categoría 1ª: A partir dos 500 m<sup>2</sup> construídos, adicados a esta actividade, disporase dunha praza de aparcamento cada 100 m<sup>2</sup>.

##### 2.2.2.5. Uso oficinas

#### DEFINICION

Inclúense neste uso, os edificios nos que predominan as actividades administrativas ou burocráticas de carácter público ou privado; o de Banca, os que con carácter análogo, pertencen a empresas privadas, e os que se destinan a aloxar despachos profesionais de calquera clase independentes da vivenda.

#### CONDICIONS XERAIS

Os locais de oficinas terán os seguintes servicios:

- Ata 100 m<sup>2</sup>, un retrete e un lavabo. Por cada 200 m<sup>2</sup> máis ou fracción aumentarase un retrete e un lavabo.
- A partir dos 100 m<sup>2</sup> instalaranse con enteira independencia para mulleres e homes.-

c) Estes servicios non poderán comunicar directamente co resto dos locais dispoñéndose cun vestíbulo de illamento.

— As oficinas que se establezan en semisoto, non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a este por escaleiras cun ancho mínimo de 1.00 metro, cando teñan utilización polo público. A altura libre deste local en semisoto será superior a 3.00 metros.

— Nos restantes pisos a altura mínima dos locais de oficinas, será a que se fixe nas Normas para as plantas de vivenda.

— A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial.

Se soamente ten luz e ventilación natural, os ocios de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a 1/8 da que teña a planta do local.

Esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento.

No suposto de que non fosen satisfactorias ou non funcionaran correctamente, en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas, o Concello poderá cerrar o local total ou parcialmente.

#### APARCAMENTOS

Por cada 100 m<sup>2</sup> destinados a este uso, en edificio non exclusivo, unha praza de aparcamento. En edificio exclusivo, unha praza cada 50 m<sup>2</sup> construídos.

##### 2.2.2.6. Uso hoteleiro

#### DEFINICION

É o uso que corresponde a aqueles edificios de servicios público que se destinan ó aloxamento temporal. Consideranse incluídos neste uso as residencias e as actividades complementarias das mesmas.

#### CLASIFICACION

Establécense as seguintes categorías: Categoría 1ª: cunha superficie maior de 600 m<sup>2</sup> ou cunha capacidade maior de 30 prazas.- Categoría 2ª: cunha superficie igual ou inferior de 600 m<sup>2</sup> ou con capacidade de 30 prazas como máximo.

#### CONDICIONS

Ademais das condicións vixentes, os locais cumprirán as dimensións e condicións que lles fosen de aplicación, das fixadas para o Uso de Vivenda.

#### APARCAMENTO

Por cada 100 m<sup>2</sup> construído para este uso, e en todo caso, por cada dúas prazas, disporase dunha praza de aparcamento.

### 2.2.2.7. *Uso de salas de reunión*

#### DEFINICION

Corresponde ós locais cerrados ou abertos coa finalidade principal de acubillar actividades de vida social ou de relación entre os individuos, comprendendo por tanto, cafés, restaurantes, salas de xogos e similares.

#### CONDICIONS XERAIS

Os locais cumprirán as condicións establecidas para o uso comercial. Ademais estarase, en todo caso, ó establecido nas disposicións vixentes en cada materia. Os graos de compatibilidade en relación á vivenda serán os establecidos para o uso industrial no que se refire ós máximos ruidos admisibles.

### 2.2.2.8. *Uso de garaxe-aparcamento e servicios do automóbil*

#### DEFINICION E CLASIFICACION

1.- Denomínase "garaxe-aparcamento" a todo lugar destinado a estancia de vehículos de calquera clase, tanto para a súa garda como para o seu mantemento ou reparación.

2.- Os efectos de aplicación destas Normas, divídense nas seguintes categorías: Categoría 1ª Garaxe-aparcamento en planta baixa, semisoto, sotos, segundos sotos.- Categoría 2ª Garaxe - aparcamento en parcela interior, patios de bloques de casas e espacios libres privados.- Categoría 3ª. Garaxe-aparcamento en edificio exclusivo.- Categoría 4ª. Estacións de servicio.- Categoría 5ª. Talleres de mantemento, entretemento e limpeza de automóviles.= Os talleres de reparación de automóviles rexeranse polas Normas de Industria, anque se atopen emprazadas dentro dunha garaxe ou instalación das anteriormente relacionadas.

#### CONDICIONS XERAIS

1.- A instalación de uso de garaxes-aparcamentos e locais para o servicio de automóviles deberá suxeitarse ás prescricións destas Normas e das ordenanzas de zona e demais disposicións vixentes.

2.- O Concello poderá denega-la súa instalación naquelas fincas que estean situadas en vías que, polo seu tránsito ou características urbanísticas singulares así o aconsellen, agás o caso de que se adopten as medidas correctoras oportunas mediante as condicións que cada caso requira. O feito de denega-la instalación de garaxe-aparcamento, se fose obrigatoria, non releva ós propietarios de suprir estas instalacións no lugar e forma axeitados.

3.- Quede prohibido realizar aparcamentos-garaxe individualizados en todo o fronte da planta baixa con acceso directo de cada un á calzada, a través da beirarrúa, inutilizando esta con vados continuos. No caso de realizar aparcamentos-garaxe na planta baixa, a entrada e saída será única ou como moito dobre.

#### ACCESOS

1.- Os garaxes-aparcamentos, os seus establecementos anexos e os locais do servicio do automóbil disporán dun espacio de acceso de 3.00 metros de ancho e 4.50 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal ou pendente máxima de 5 %, libre de calquera outro uso ou actividade.

2.- Os garaxes-aparcamentos das categorías 1ª, 2ª e 3ª, dearán cumprir ademais as seguintes condicións:

- a) Os garaxes-aparcamentos de menos de 800 m<sup>2</sup> terán un único acceso de 3.00 metros como mínimo de ancho. Nos demais de 800 m<sup>2</sup>, o ancho mínimo do acceso será de 3, 4 ou 5 metros, segundo dean a rúas de máis de 15 metros, comprendidas entre 10 e 15 ou menos de 10 metros, respectivamente.
- b) Os garaxes-aparcamentos de menos de 800 m<sup>2</sup> poden utilizar como acceso o portal do inmoible, cando sexa para uso exclusivo dos ocupantes do edificio. Os accesos destes garaxes de menos de 800 m<sup>2</sup>, poderán servir tamén para dar entrada a locais con uso autorizados, sempre que as portas que dean ó mesmo sexan blindadas e o ancho do acceso sexa superior a 4.00 metros, e nos de menos de 200 m<sup>2</sup> sexa superior este acceso a 3,00 m<sup>2</sup>.
- c) Os garaxes-aparcamentos de 800 a 3.000 m<sup>2</sup> poderán dispor dun só acceso para vehículos, pero contarán con outro distanciado daquel, dotado de vestíbulo-estanco, con dobres portas, resistentes ó fogo e con resortes de retención para posibles ataques ó fogo e salvamento de persoas. O ancho mínimo deste acceso será de 1,00 metro.
- d) Nos garaxes-aparcamentos de máis de 3.000 a 8.000 metros cadrados, a entrada e saída deberán ser independentes ou diferenciadas, cun ancho mínimo para cada dirección de 3.00 metros e deberán ter ademais unha saída directa de ataque e salvamento. Nos superiores a 8.000 m<sup>2</sup> deberán existir accesos a dúas rúas, con entrada e saída independente ou diferenciada en cada unha delas. Nestes últimos disporán dun acceso para peatóns.
- e) As rampas rectas non sobrepasarán a pendente do 16% e as rampas en curva do 12 %, medida pola línea media. A súa anchura mínima será de 3,00 metros, co sobreaño necesario nas curvas; e o seu radio de curvatura, medido tamén no eixo, será superior a 6,00 metros.= Excepcionalmente autorizaranse pendentes superiores cando se xustifiquen co fin de dar cumprimento á obrigatoriedade de dita dotación ou pola configuración da parcela edificable.
- f) Na categoría 3ª poderá permitirse o emprego de aparatos montacoches. Cando o acceso sexa

exclusivamente por este sistema, instálase un por cada 20 prazas ou fracción. O espazo de espera horizontal terá un fondo mínimo de 10 metros e o seu ancho non será inferior a 6,00 metros.

- g) Os accesos dende a vía pública, sempre que correspondan a aparcamentos de menos de 3.000 m<sup>2</sup>, serán únicos para cada edificio ou parcela. Por encima desa superficie deberase intentar que o acceso de entrada sexa colindante ó de saída e en todo caso non se poderá facer máis de dous accesos (o de entrada e o de saída), pola finca ou parcela.
- h) A localización do acceso á rúa deberá ser obxecto de consulta previa no Concello no que os Servizos Técnicos procurarán concentrar accesos cos xa existentes e separados convenientemente. O Concello reservase o dereito á concesión da correspondente licenzia de vado se non se cumpre este requisito.

#### PRAZA DE APARCAMENTO

Enténdese por praza de aparcamento un espazo mínimo de 2,20 por 4,50 mts., libre de obstáculos. Non embargante, o número de coches no interior dos garaxes-aparcamentos non poderá exceder do correspondente a 20 m<sup>2</sup> por coche. Sinalizaranse no pavimento os emprazamentos e corredores de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos dos proxectos que se presenten ó solicita-la concesión das licenzias de construción, instalación, funcionamento e apertura.

#### ALTURA MINIMA

En garaxes-aparcamentos admítase unha altura libre mínima de 2,20 metros en calquera punto.

#### VENTILACION

A ventilación, natural ou forzada, estará proxectada con suficiente amplitude para impedi-la acumulación de vapores de gases nocivos.= Os garaxes-aparcamentos subterráneos ubicados en patios de bloques de casas ventilaranse necesariamente por chemineas que cumpran as condicións antes sinaladas.

#### COMPATIBILIDADE DE USO

Só se permitirán, nos garaxes-aparcamentos das categorías 1ª, 2ª e 3ª, a estadia de vehículos e o lavado engraxe, con exclusión de calquera outra actividade.

#### ILLAMENTO

O recinto do garaxe-aparcamento deberá estar illado do resto da edificación ou fincas colindantes por muros e forxados, resistentes ó fogo, e con illamento acústico de acordo coas regulamentacións

sobre ruidos, sen ocos de comunicación con patios ou locais destinados a outros usos.

#### COMUNICACION

Poderá comunicarse o garaxe-aparcamento coa escaleira, ascensor, cuartos de caldeiras, salas de máquinas, cuartos trasteiros comunais e outros usos similares autorizados do inmovible, cando estes teñan acceso propio independente da garaxe e dispoñan dun vestíbulo axeitado de illamento, con portas blindadas de cerre automático. Exceptúanse os situados debaixo de salas de espectáculos, os que estarán totalmente illados, non permitíndose ningunha comunicación interior co resto do inmovible.

#### CONDICIONS PARTICULARES DAS ESTACIONES DE SERVICIO (Categoría 4ª)

Ademais das disposicións legais vixentes que lle fosen de aplicación, cumpriran as seguintes:

- Disporán de aparcamentos en número suficiente para non entorpece-lo tránsito, cun mínimo de dúas prazas por surtidor.
- Os talleres do automóbil anexos non poderán ter unha superficie de máis de 100 m<sup>2</sup> e disporán de 1 praza de aparcamento por cada 25 m<sup>2</sup> do taller. Se se estableceren servizos de lavado engraxe, deberanse instalar coas condicións destas Normas.

#### CONDICIONS PARTICULARES DOS TALLERES DE AUTOMOBILES. (Categoría 5ª)

Ademais das condicións establecidas nos apartados anteriores, nas Normas do uso industrial e nas disposicións legais vixentes que lle fosen de aplicación, cumpriranse as seguintes:

- Non causarán molestias ós veciños e viandantes.
- Disporán, dentro do local, de 1 praza de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> de taller.
- Nos locais de servizo de lavado e engraxe que formen parte de edificios de vivendas, a potencia instalada non excederá de 25 CV. Nos restantes non excederán de 60 CV., e en edificios exclusivos para uso do automóbil non existirá limitación. Disporán de 1 praza de aparcamento por cada 3 CV., de potencia instalada, cun mínimo de 1 praza por cada 100 m<sup>2</sup> de local.

#### 2.2.2.9. Regulación dos restantes usos

As instalacións adicadas a usos residencia móbil, sanitario, asistencial, educativo, socio-cultural, relixioso, deportivo e recreativo, ateranse en todo ódisposto polos organismos competentes en cada caso.= As instalacións adicadas a servizos públicos específicos definidos na tipificación de usos das presente Normas, ateranse ó establecido nas mesmas para a actividade industrial ou comercial que desenvolvan.

### 2.2.2.10. Condicións das actividades extractivas.

#### DEFINICION

1. Consideraranse áreas extractivas os solos nos que temporalmente se realizan actividades de extracción de terras, áridos e se exploten canteiras.

2.- Estas actividades teñen sempre carácter temporal e provisional.

3.- Poderán prohibirse, cando non se cumpra coas condicións esixibles polo artigo 183 LS, calquera que sexa a cualificación do solo, nun radio inferior a 500 m. de núcleos de poboación e de edificios ou restos históricos e arqueolóxicos ou elementos naturais sinalados neste Plan ou incluídos no Catálogo.

4.- As actividades extractivas de calquera tipo están suxeitas a previa autorización doutras entidades ou organismos.

5.- A obtención de autorización por parte doutras autoridades ou organismos non prexulgará a obtención da licenza municipal que non poderá ser outorgada cando non se cumpran os extremos e condicións regulados neste capítulo, e en xeral, as disposicións do planeamento urbanístico.

6.- Ademais, o outorgamento da licenza municipal estará en todo caso subordinado ó cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) respecto da paisaxe;
- b) conservación ou reposición de árbores;
- c) preservación da pureza do medio ambiente, e non desviación, merma ou polución de correntes de augas superficiais ou subterráneas. O non cumprimento destes requisitos implicará a denegación da licenza.

7.- A solicitude de licenza municipal deberá concretar necesariamente os seguintes extremos:

- a) Memoria sobre o alcance das actividades que se pretenden desenvolver, con mención específica dos desmontes ou nivelacións previstas e da duración estimada da explotación e do cumprimento das condicións e requisitos ós que fai referencia o artigo.
- b) Mención específica das precaucións adoptadas para non afectar á conformación da paisaxe.
- c) Testemuña "fehaciente" do título de propiedade do terreo no que se pretende efectuar a extracción de áridos ou movemento de terras. Se o solicitante do permiso non fose o mesmo propietario, ademais da testemuña "fehaciente" do título de propiedade, deberase presentalo correspondente permiso do propietario.
- d) Descrición das operacións de excavación ou desmonte con plano topográfico a escala 1:5.000 cos perfís en que queden sinalados os traballos a realizar. Con igual detalle deben expoñerse o estado en que quedará o terreo unha vez efectuados os movementos de terras e as operacións que o promotor se compromete

a realizar para integra-los solos afectados ó seu entorno e a súa paisaxe.

e) Indicación do volume de terra e rocha a remover e/ou áridos a extraer.

f) Garantías de carácter patrimonial sobre o cumprimento do previsto nos apartados anteriores.

8.- Cando a extracción de áridos e movementos de terras implique destrución de arborado, imporase ó titular da licenza a obriga de efectuar a repoboación da finca con árbores da mesma especie e de coida-la plantación ata que a mesma teña arraigado e poida desenvolverse normalmente.

9.- As extraccións de minerais e demais recursos xeolóxicos que necesariamente requiran a aplicación de técnicas mineiras reguladas no Anexo 2 do R.D.L. 1302/1986 de 28 de xuño de avaliación do impacto ambiental virán obrigadas a acometer con carácter previo á súa instalación, a avaliación do seu impacto mediante o estudo regulado en dito Decreto e regulamentado por R.D. 1131/1988 de 30 de setembro.

### 2.2.3. Condicións Xerais estéticas

#### 2.2.3.1. Normas Xerais.

1.- Tódalas construcións adoptaranse, no básico, ó ambiente estético do sector, procurando non desentonar do conxunto ou medio no que estivesen situadas.

2.- Trátanse como fachadas tódolos paramentos dun edificio visibles dende a vía pública. Cando se trate de edificios contiguos nos que a diferenza de altura sexa igual ou superior a 2 mts. será obrigatorio tratar como fachada o paramento que por ese motivo queda visto dende a rúa.

3.- Nos edificios xa construídos, atópanse ou non fóra de ordenación, nos que pola ordenanza de edificación destas Normas Subsidiarias vaian quedar medianeiras ó descuberto, visibles dende a rúa, o Concello obrigará ós propietarios ó tratamento das mesmas. O Concello poderá en cada caso obrigar á súa execución en forma de fachada ou como simple paramento pintado ou decorado.

4.- Naquelas zonas nas que polas condicións da estrutura e morfoloxía urbana a edificación presente a súa fachada posterior parcial ou totalmente como fachada costeira anque entre esta fachada e o mar non discorra ou non se prevea que vaia discorrer unha vía, dita fachada posterior recibirá o mesmo tratamento que unha fachada principal en canto a composición e materiais para o que o Concello poderá solicitar previamente á concesión da licenza de obras a aportación de información documental detallada, sobre estes extremos, se o proxecto de edificación non o fixese, e incluso denegar ou condicionar a licenza se non se asegurase convenientemente esta condición.

5.- En edificios de nova planta será obrigatoria a canalización interior de todo tipo de instalacións.